

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. XXXXXX XXXXXX nell'Esecuzione Immobiliare nr 18/2022 R.G.

Esecuzione Immobiliare

XXXXXX XXX

contro

XXXXXX XXXXX

N. Gen. Rep. 18/2022

ELABORATO PERITALE

Lotto 1 Privacy

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa XXXXXX XXXXXX

Custode Giudiziario: Avv. XXXXXX XXXXXX



SOMMARIO

INCARICO.....	3
PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE	3
LOTTO 1.....	3
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	3
TITOLARITÀ.....	3
CONFINI.....	4
CONSISTENZA	4
CRONOSTORIA DATI CATASTALI	4
DATI CATASTALI	5
STATO CONSERVATIVO	5
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	5
STATO DI OCCUPAZIONE	5
PROVENIENZE VENTENNALI	6
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	7
PRATICHE EDILIZIE	7
REGOLARITÀ EDILIZIA	8
CONFORMITÀ CATASTALE	8
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	8
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	9
PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.....	9

INCARICO

Con dispositivo del 08/06/2023, il sottoscritto Arch. XXXXXX XXXXXX, con studio in via XXXXXX XXXXX XXX - 91100 - Trapani (TP), email xxxxxxx@gmail.com, PEC xxxxxx.xxxxxx@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto Stimatore, e in data 10/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito secondo le modalità stabilite dal G.E.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Lotto 1** - Immobile commerciale, ubicato in Trapani (TP) – via LIBERTA' 78 (Coord. Geografiche: N 38° 0'58.67" E 12°30'24.69") per la quota di 500/1000;
- **Lotto 2** - Immobile adibito a civile abitazione, ubicato in Trapani (TP) – via AVALLONE 14 (Coord. Geografiche: N 38° 0'58.22" E 12°30'26.42") per la quota di 500/1000;
- **Lotto 3** - Lotto di terreno agricolo, ubicato in Valderice (TP) – località Chiesa Nuova (Coord. Geografiche: N 38° 1'21.55" E 12°39'26.84") per la quota di 1000/1000.

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare, posto al piano terra di un maggior edificio a quattro elevazioni, costituito da un locale commerciale attualmente adibito a ristorante, sorge nel centro storico di Trapani in un'area ben definita sia per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sia per i servizi che la zona offre al pubblico. L'accesso all'immobile avviene indistintamente sia mediante un ingresso prospiciente la via Libertà che da un secondo ingresso posto lungo la scalinata denominata *Rampa di Gallo* (foto 1-2), entrambe immettono direttamente all'interno dell'attività commerciale.

L'immobile è costituito da un ingresso, caratterizzato da due distinti livelli raccordati non solo da una piccola scala ma anche attraverso una pedana/montacarico per l'abbattimento delle barriere architettoniche, da un'ampia sala per la ristorazione (foto 3-4) a cui sono annessi due servizi igienici (foto 5-6) opportunamente disimpegnati, da una cucina con annessa zona lavaggio (foto 7-8), locale wc e antibagno.

LOTTO 1

Immobile commerciale, ubicato in Trapani (TP) – via LIBERTA' 78, per la quota di 500/1000

- **Bene N. 1**- Immobile di piano terra censito al NCEU foglio 302 p.lla 14 sub. 14, categoria C/1, classe 7, mq 114,00 rendita 2.618,75 €.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, sussiste la continuità delle trascrizioni al ventennio anteriore.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione si appartiene al seguente esecutato:

- XXXXXX XXXXXX (Proprietà per la quota di 500/1000)

Codice fiscale: xxx xxx xxxxx xxxxx

CONFINI

L'immobile nella sua interezza confina a sud in parte con la via Libertà ed in parte con androne condominiale, a ovest con la scalinata denominata Rampa di Gallo, a nord con terrapieno della via Mura di Tramontana, a est in parte con pozzo luce e in parte con androne condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda ¹	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Locale commerciale	83,00 mq	1,00	83,00 mq
Totale superficie convenzionale:			83,00 mq
Superficie convenzionale complessiva:			83,00 mq

¹ Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, logge, taverne ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

CRONOSTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 30/06/1987 al 06/12/2005	XXXXXX XXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 14, Sub. 2 Categoria C/2 Cl. 6, Cons. 93,00 mq Rendita Lire 1.539,00 Piano Terra
Dal 06/12/2005 al 10/10/2005	XXXXXX XXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 14, Sub. 2 Categoria C/2 Cl. 6, Cons. 93,00 mq Rendita € 350,62 Piano Terra
Dal 10/10/2005 al 10/12/2009	XXXXXX XXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 302, Part. 14, Sub. 14 Categoria C/1 Cl. 3, Cons. 88,00 mq Rendita € 1.549,78 Piano Terra
Dal 10/12/2009 a oggi	XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 302, Part. 14, Sub. 14 Categoria C/1 Cl. 7, Cons. 114,00 mq Rendita € 2.618,75 Piano Terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
	302	14	12		C/1	7	114,00 mq	2.618,75 €	T

STATO CONSERVATIVO

Nel complesso l'immobile adibito ad attività commerciale si presenta in uno stato di manutenzione ottimale, ed è rifinito in tutte le sue parti in maniera attenta non solo per la scelta dei materiali impiegati ma anche come questi vengono impiegati per arricchire esteticamente l'insieme.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutture verticali: materiale muratura, condizioni buone.

Travi: materiale c.a., condizioni buone.

Solai: tipologia con travi e listelli lignei, condizioni buone.

Infissi esterni: tipologia doppia anta a battente, materiale legno, condizioni buone.

Infissi interni: tipologia a battente, materiale legno tamburato, condizioni buone.

Pavimentazione interna: materiale piastrelle in ceramica, condizioni buone.

Impianto elettrico: tipologia sottotraccia, condizioni buone, conformità rilasciate ai sensi della legge n. 46/90 e comunque da verificare a cura dell'aggiudicatario.

Impianto idrico: tipologia sottotraccia, condizioni buone, conformità rilasciate ai sensi della legge n. 46/90 e comunque da verificare a cura dell'aggiudicatario.

L'immobile risulta dotato di APE (Attestato di Prestazione Energetica) da cui risulta di classe G con un indice di prestazione energetica globale (kWh/m2*anno per edifici residenziali, kWh/m3*anno per edifici non residenziali) paria a 171.00.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta locato in virtù del contratto di locazione ad uso commerciale del 12/04/2016 registrato a Trapani il 12/04/2016 al n. 1615 serie 3T, della durata di anni sei con decorrenza dal 01/04/2016 e scadenza al 31/03/2022 che si rinnoverà di diritto per altri sei anni. Il canone di locazione venne stabilito in € 9.000,00 annui che sarà aggiornato su richiesta del locatore nella misura del 75% della variazione in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTA come previsto dall'art. 32 L. 392/1978.

Con successivo atto di cessione di azienda ai rogiti del Notaio X. Xx Xxxxxx del 28/02/2018 rep. n. 23697 racc. n. 13803, registrato a Trapani il 09/03/2018 al n. 1642, l'azienda veniva acquisita dalla Kigi srls che esercitava la propria attività nel locale precedentemente dato in locazione.

Con successivo contratto di affitto di ramo d'azienda del 10/05/2022 ai rogiti del Notaio X. Xxxxxx rep. n. 2573 racc. n. 1988 che ne autenticava le sottoscrizioni, registrato a Trapani il 11/05/2022 al n. 3503, l'attività veniva locata alla sig.ra Xxxxxx Xxxxxx.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/07/2008 ad oggi	XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX il xx/xx/xxxx ed XXXXXX XXXXXX nata a XXXXX il xx/xx/xxxx, ciascuno per la quota indivisa di 500/1000 per successione legittima in morte di XXXXXX XXXXXX deceduto in data 20/07/2008. <u>L'accettazione di eredità,</u> <u>con beneficio di inventario</u> <u>venne trascritta in data</u> <u>14/12/2009 reg. gen. n.</u> <u>30449 reg. part. n. 21692</u> <u>derivante da atto</u> <u>giudiziario a firma del</u> <u>Tribunale di Trapani del</u> <u>10/12/2009 rep. n. 41.</u>	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		/	20/07/2008	/	/
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
		Trapani	22/11/2011	2138	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen. n.	Reg. part. n.
Dal 10/10/2005 al 20/07/2008	XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX il xx/xx/xxxx per la quota di 1000/1000	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Notaio X. XXXXXX	10/10/2005	53546	/
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Serie
		Trapani	17/10/2005	5193	1T
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen. n.	Reg. part. n.
Dal 20/12/1965 al 10/10/2005	XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX il xx/xx/xxxx per la quota di 1000/1000	Atto di compravendita e cessioni di azienda			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Notaio X. XXXXXXXX	20/12/1965	17630	/
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Serie
		Trapani	04/01/1966	33	/
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen. n.	Reg. part. n.
		Trapani	04/01/1966	158	157

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle **ispezioni ipotecarie, eseguite in data 25/01/2024**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria attiva** derivante da decreto concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del Notaio X. Xxxxxx del 10/10/2005 rep. n. 53547, iscritto a Trapani il 17/10/2005 Reg. gen. n. 33711 Reg. part. n. 8546
a favore di Xxxxxx Xxxxxx
contro Xxxxxx Xxxxxx (per la quota di 1000/1000 del bene oggetto della procedura allora identificato in catasto con il foglio 302 p.la 14 sub. 2)
Importo ipoteca: € 111.000,00
Importo capitale: € 74.000,00
- **Ipoteca giudiziale attiva** derivante da decreto ingiuntivo a firma del Tribunale Civile di Macerata del 31/03/2014 rep. n. 672, iscritto a Trapani il 02/05/2014 Reg. gen. n. 8478 Reg. part. n. 600
a favore di Xxxxxx xxx
contro Xxxxxx Xxxxxx (per la quota di 500/1000 del bene oggetto della procedura e su altri beni non oggetto della procedura)
Importo ipoteca: € 84.500,00
Importo capitale: € 63.477,30

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare** derivante verbale di pignoramento immobili a firma del Tribunale di Trapani del 23/12/2021 rep. n. 1485, trascritto a Trapani il 30/03/2022 Reg. gen. n. 6475 Reg. part. n. 5387
a favore di Xxxxxx xxx
contro Xxxxxx Xxxxxx

PRATICHE EDILIZIE

- Autorizzazione Edilizia n. 2899 del 23/11/2007 relativa alla manutenzione straordinaria dell'immobile sito in Trapani nella via Libertà 78;
- Autorizzazione Edilizia n. 3218 del 03/06/2008 relativa variante per la manutenzione straordinaria dell'immobile sito in Trapani nella via Libertà 78;
- Autorizzazione ad utilizzare l'immobile rilasciata in data 12/11/2008;
- Comunicazione ai sensi dell'art. 9 L.R. n. 37/85 del 04/04/2016 prot. n. 32523 per i lavori di diversa distribuzione interna.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dal confronto con gli elaborati grafici di cui alla Comunicazione ai sensi dell'art. 9 L.R. n. 37/85 del 04/04/2016 prot. n. 32523 con lo stato di fatto dei luoghi si evince una diversa distribuzione degli ambienti interni consistenti nella realizzazione di un muretto dell'altezza di circa 1,00 mt per delimitare la zona del bancone.

Se ne contempla per la regolarizzazione mediante la redazione e presentazione di progetto CILA e successiva presentazione di SCA (Segnalazione Certificata di Abitabilità).

Spese tecniche, oneri ed oblazioni € **6.000,00**

Valore della quota di ciascun comproprietario € 3.000,00.

Gli oneri e le oblazioni saranno quantificati in maniera specifica a seguito di istruttoria da parte del competente Ufficio Tecnico Comunale, non escludendo, con la presente, la possibilità di sostanziali variazioni.

CONFORMITÀ CATASTALE

Dal confronto con le planimetria catastale con lo stato di fatto dei luoghi si evince una diversa distribuzione degli ambienti interni consistenti nella realizzazione di un muretto dell'altezza di circa 1,00 mt per delimitare la zona del bancone, la non presenza delle tramezzature del locale wc a servizio dei dipendenti.

Se ne contempla la regolarizzazione mediante redazione e presentazione presso l'Ufficio del Territorio, Servizi Catastali, dell'Agenzia delle Entrate di pratica Docfa.

Spese tecniche ed Oneri € **1.000,00.**

Valore della quota di ciascun comproprietario € 500,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Valutate le peculiarità del fabbricato, definiti gli elementi distintivi-specifici del bene in sé stesso (caratteristiche intrinseche) ed analizzato il contesto territoriale ed ambientale dove inserito (caratteristiche estrinseche), si è dato avvio alle operazioni di stima determinando il valore venale dell'immobile attraverso il metodo sintetico-comparativo.

Confrontando l'immobile in esame con altri simili che sono stati, o ancora lo sono, oggetto di compravendita all'interno dello stesso segmento di mercato, ed acquisendo informazioni da operatori del settore, agenzie ed osservatori del mercato immobiliare di Trapani, è stato individuato il valore unitario riferito al mq di superficie lorda (€/mq).

Successivamente sono stati individuati e determinati dei coefficienti di differenziazione, che tengono conto dei fattori intrinseci, estrinseci, di natura economica e tecnica, i quali opportunamente elaborati consentono di ottenere un unico coefficiente di merito.

Applicando al valore di mercato determinato in precedenza il coefficiente di differenziazione si ottiene il valore medio unitario di mercato al mq (di superficie lorda) più probabile che l'immobile può avere in un libero mercato di compravendita.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un tre lotti di cui il primo costituito dai seguenti beni:

- **Bene N. 1**- Immobile di piano terra, destinato ad attività censito al NCEU foglio 302 p.la 14 sub. 14, categoria C/1, classe 7, mq 114,00 rendita 2.618,75 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale lorda	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Locale commerciale	83,00 mq	1.990,40 €/mq	€ 165.203,20	50,00%	€ 82.601,60
Valore di stima:					€ 82.601,60

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Tipologia deprezzamento	valore
Riduzione del valore del 15% si applica per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria; nonché dal grado di appetibilità che assume, ad oggi, nel mercato immobiliare.	€ 12.390,24
Arrotondamento: incremento monetario	€ 288,64
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, valore della quota di ciascun comproprietario € 3.500,00	€ 3.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

Valore finale di stima € 67.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Trapani 24/01/2024

Il C.T.U.

Arch. XXXXXX XXXXXX